

Bebauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“ Stadt Vilsbiburg

Stadt Vilsbiburg
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Auftraggeber **Stadt Vilsbiburg**
 Stadtplatz 26
 84137 Vilsbiburg

 Tel. 08741 – 305-0
 Fax 08741 – 305-555

Planung M A R I O N L I N K E
 K L A U S K E R L I N G
 L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

 P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
 T e l . 0 8 7 1 / 2 7 3 9 3 6
 e - m a i l : k e r l i n g - l i n k e @ t - o n l i n e . d e



Bearbeitung Dipl. Ing. Marion Linke
 B. Eng. Florian Zweckl

Landshut, den 17. September 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Lage und Größe des Planungsgebietes.....	3
2. Übergeordnete Planungen	3
2.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 –.....	3
2.2 Vorgaben der Regionalplanung	4
2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Ausgangssituation.....	4
3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung	4
3.1 Städtebauliche Gründe	4
3.2 Städtebauliches Konzept	6
3.3. Grünordnung	7
3.4. Umweltprüfung	7
4. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	9
4.1 Verkehr.....	9
4.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	9
4.3 Ver- und Entsorgung	9
4.4 Immissionsschutz.....	10
4.5 Altlasten.....	11
4.6 Denkmalpflege	11
5. Nachrichtliche Übernahmen	12
6. Flächenbilanz.....	13
7. Voraussichtliche Kosten	13
7.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung	13
7.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung	13
7.3 Finanzierung der Erschließungskosten.....	13
■ Rechtsgrundlagen	14
Anlagen	
■ zu textliche Festsetzung Punkt 0.2.4. im Bebauungs- und Grünordnungsplan Artenliste für Gehölzpflanzungen	15-16
■ Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 18 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“ Stadt Vilsbiburg 30 Seiten mit Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000 Ausgleichskonzept - externe Ausgleichsfläche Fl.Nr.10 Tfl. Gemarkung Lichtenhaag M 1 : 1.000

1. Anlass, Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Stadt Vilsbiburg plant die Errichtung einer Kinder-Tagesstätte am Nordrand von Vilsbiburg um den hohen Bedarf an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen im Raum Vilsbiburg bzw. der anschließenden Wohngebiete zu decken. Der Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans „KITA Burger Feld“ umfasst 0,82 ha. Die Bauleitplanung weist eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, mit der Zweckbestimmung Kinder-Tagesstätte aus.

Der Bauungs- und Grünordnungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 18, welches im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Der Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans „KITA Burger Feld“ ist nach dem wirkamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg vom 25.05.1998 als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Südwesten und Osten grenzen die Allgemeinen Wohngebiete „Burger Feld“ und „Schachten“ an. Das Planungsgebiet liegt 1,2 km nördlich des Stadtzentrums in Kuppelage. Rund 1,6 km östlich fließt die Große Vils.

Die **Erschließung** erfolgt über die unmittelbar im Osten, in weniger als 10 m Entfernung verlaufende Kreisstraße LA 2 (= Seyboldsdorfer Straße), die nach Norden in Richtung Seyboldsdorf bzw. Richtung Süden direkt in die Stadtmitte führt.

Die Bundesstraße B 299 als überregionale Nord-Süd-Verkehrs-Achse von Landshut nach Mühldorf am Inn (bzw. zur A 94) führt in rund 1,3 km Entfernung im Süden durch das Stadtgebiet von Vilsbiburg. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle befindet sich 23 km nordwestlich (A 92 Landshut Nord). Das Stadtzentrum des Oberzentrums Landshut liegt ca. 16 km nordwestlich. Regensburg ist in knapp 60 km im Norden sowie München in rund 70 km im Südwesten zu erreichen.

Der **Geltungsbereich** des Bauungs- und Grünordnungsplans „KITA Burger Feld“ umfasst **8.173 m²**. Ziel der Planung ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit insgesamt 2.946 m² Umgriff der Baugrenzen als eingeschossiges Gebäude mit bis zu 7,5 m Wandhöhen. GRZ und GFZ liegen bei max. 0,6. Hinzu kommen 3.938 m² öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinder-Tagesstätte vor allem im Süden und Westen des Hauptbaukörpers sowie kleinflächig am Parkplatz. Weiterhin sind 1.289 m² öffentliche Straßenverkehrsflächen (Parkplatz und Zufahrt) sind Bestandteil der Planung. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt extern auf 998 m² einer stadteigenen Ökokonto-Fläche in der Nachbargemeinde Gerzen. Diese wird voraussichtlich noch in 2018 hergestellt werden.

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist vorwiegend Acker (90 %) und kleinflächig im Nordeck Intensiv-Grünland. Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 726/12, Gemarkung Seyboldsdorf. An den Geltungsbereich grenzen folgende Grundstücke an:

- im Norden: Fl.Nr. 726/11, Gemarkung Seyboldsdorf, Nutzung als Acker- und Intensiv-Grünland,
- im Westen: Fl.Nr. 903, Gemarkung Seyboldsdorf, Zufahrt zu Anwesen Geiseldorfer Weg 1,
- im Süden: Fl.Nr. 903, Gemarkung Seyboldsdorf, Zufahrt zu Anwesen Geiseldorfer Weg 1, dahinter die Fl.Nrn. 980/52 bis 980/56, welche die nördlichsten Parzellen des Wohngebietes „Burger Feld“ bilden.
- im Osten: Fl.Nr. 827/3, Gemarkung Seyboldsdorf, Rad- und Fußweg von Vilsbiburg nach Seyboldsdorf, im Norden mit westlich begleitender raumwirksamer über 10 m hoher Baum-Strauch-Hecke, dann im Südtail ein Grünstreifen mit Baum-Strauch-Hecke und Straßengraben und weiter östlich die Seyboldsdorfer Straße, jeweils Fl.Nr. 737/10, Gemarkung Seyboldsdorf.

Das bestehende Gelände weist Höhen zwischen 462 bis 466 müNN auf. Es fällt nach Nordosten. Von dieser Hochebene entlang der Seyboldsdorfer Straße fällt das Gelände Richtung Südwesten zur Rombachstraße auf 450 müNN bzw. nach Nordwesten zu einem Taleinzug. Naturräumlich ist der Geltungsbereich dem „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ zuzuordnen. Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Untereinheit 060-B „Vils-Hügelland“.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 –

Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist die Stadt Vilsbiburg als **Mittelzentrum** im **Allgemeinen ländlichen Raum** aus. Der Grundsatz des LEP 2.1.7 (G) zielt darauf ab, dass Mittelzentren die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen

des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

2.2 Vorgaben der Regionalplanung

Der **Regionalplan** der Region 13 Landshut weist die Stadt Vilsbiburg in der Karte 1 – Raumstruktur – als Mittelzentrum, hier einen „bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort“ aus (Anlage zur zweiten Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 28.09.2007). Die Stadt Vilsbiburg liegt an einem Knotenpunkt von mehreren Entwicklungsachsen (Landshut – Vilsbiburg – Eggenfelden, Vilsbiburg – Mühldorf, Vilsbiburg – Erding). Entwicklungsachsen – hier die Bündelung von Bahnlinie und Bundesstraße B 299 – tragen zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung bei. Hieraus lassen sich besondere Standortvorteile im ländlichen Raum ableiten.

Im Regionalplan wird als **Ziel A III 3.2** formuliert, dass es von besonderer Bedeutung ist, das Mittelzentrum Vilsbiburg bevorzugt zum **mittelzentralen Versorgungszentrum** für seinen Verflechtungsbereich **zu entwickeln**. Durch die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel können die Standortvoraussetzungen für zentralörtliche Einrichtungen verbessert und die Attraktivität insgesamt erhöht werden.

Die **Karte 2 Siedlung und Versorgung** enthält zum Planungsgebiet keine Aussagen (Stand laut 5. Verordnung, verbindlich erklärt am 28.12.2011). Laut **Karte 3 – Landschaft und Erholung** – liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, verbindlich erklärt am 29.12.2006).

2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Ausgangssituation

Die **Ausgangssituation** ist eine Geländekuppe mit leichter Neigung nach Nordosten. Derzeit besteht zu 90 % Ackernutzung und kleinflächig im Nordeck Intensiv-Grünland. Eine Bestandsbeschreibung auch des näheren Umfeldes (Gehölzbestände) ist dem Umweltbericht in Kapitel 3.1 zu entnehmen (s. a. Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht).

Im rechtswirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** der Stadt Vilsbiburg wird das gesamte Planungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. An der Ostseite sind einzelne Bestandsgehölze verortet. Als Entwicklungsziel wird für den Bereich westlich der Seyboldsdorfer Straße eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vermerkt. Die zukünftige Erschließung des Plangebietes „KITA Burger Feld“ erfolgt von Osten über die Seyboldsdorfer Straße bzw. fußläufig auch über den vorhandenen Rad- und Fußweg.

Quellen: Flächennutzungsplan Stadt Vilsbiburg, Ingenieurbüro Sehlhoff, Vilsbiburg, 25.05.1998 und Landschaftsplan Stadt Vilsbiburg, Mecklenburg und Längst, Hoheneggkufen, wirksam seit 25.05.1998

3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

3.1 Städtebauliche Gründe

Vilsbiburg verfügt als Mittelzentrum neben einer Vielzahl zentraler Einrichtungen (Gymnasium, Krankenhaus, Hospiz) über einen vielfältigen Gewerbemix mit mehreren international tätigen Firmen mit hohen Beschäftigtenzahlen. Aus diesem Grund besteht in der Stadt Vilsbiburg ein akuter Wohnungsbedarf, der sich in den letzten Jahren immer mehr erhöht hat. Die Siedlungserweiterung durch das Baugebiet „Burger Feld“ mit 62 Parzellen am nordwestlichen Ortsrand von Vilsbiburg trägt der Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet von Vilsbiburg Rechnung.

Infolge dessen besteht nun im nördlichen Siedlungsbereich von Vilsbiburg der dringende Bedarf nach mehr Kinderkrippen und Kindergartenplätzen. Diesem wird mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens, einer Kinderkrippe bzw. eines Kinderhorts Rechnung getragen. Insgesamt sind aktuell drei Kindergartengruppen und zwei Kinderkrippengruppen vorgesehen. Eine Erweiterungsfläche für zwei zusätzliche Kindergartengruppen ist langfristig bereits angedacht.

Aufgrund der großzügig zugeschnitten und erschlossenen Fläche mit Erweiterungsmöglichkeit und viel Freiraum in Kuppenlage mit sehr guter Besonnung, die Nähe zur Wald/ Natur in 125 m im Norden, die

Nähe zum Wohnbaugebiet „Burger Feld“ und „Schachten“ (wohnungsnahes, fußläufiges Angebot) und eine adequate Betonung des Stadteingangs von Vilsbiburg im Norden an einem derart prominenten Standort mit einem öffentlichen Gebäude handelt es sich beim vorliegenden Standort der „KITA Burger Feld“ um eine städtebaulich begründbare Alternative (siehe auch Umweltbericht Kapitel 6.1).

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung nach. Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen in vergleichbaren Gebieten mit den Zweckbestimmungen Kindergarten bzw. Kinderkrippe in der Stadt Vilsbiburg.

Im vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besonders hohe Eignung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinder-Tagesstätte:

- ruhige Lage auf Geländekuppe, Ortsrandlage mit Blick in die freie Landschaft (Wald bzw. Natur in 125 m Entfernung), hoher Erholungswert, vorhandene Erschließung in die freie Landschaft durch Geiseldorfer Weg (Feldweg) und Verkehrserschließung über Seyboldsdorfer Straße,
- angrenzende bestehende Siedlungsgebiete, fußläufige sehr gute und gefahrlose Erreichbarkeit der umliegenden Wohngebiete über den vorhandenen Rad- und Fußweg,
- verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Kreisstraße LA 2, Nähe zum Stadtkern Vilsbiburg und gute Verkehrsanbindung Richtung Norden (Seyboldsdorf),
- der Nachweis der Bewältigung der Umweltauswirkungen und ökologischen Risiken wird durch den Umweltbericht nach § 2a BauGB erbracht,
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Zuordnung einer funktional entsprechenden externen Ausgleichfläche mit 998 m².

■ **Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung**

Die Stadt Vilsbiburg beherbergt aktuell fünf Kindergärten und eine Waldkindergartengruppe. Hiervon befinden sich jedoch nur drei Einrichtungen im direkten Stadtgebiet von Vilsbiburg. Der zum Geltungsbereich nächstgelegene Kindergarten St. Elisabeth besteht 520 m östlich im ältesten Teil des Wohngebiets Schachten seit 1975.

Durch die Realisierung der Wohnbebauung im Baugebiet „Burger Feld“ mit 62 Parzellen ist mit durchschnittlich ca. 186 zusätzlichen Einwohnern (im Durchschnitt 3 Bewohner pro Haushalt) zu rechnen. Seit dem Jahr 2010 sind zudem stark steigende Geburtenziffern von 74 auf 125 Geburten pro Jahr bis 2016 zu verzeichnen. Zudem ist seit 2010 ein stetig zunehmender Wanderungssaldo von + 90 auf + 179 Personen im Jahr 2016 gegeben (Quelle: Statistik kommunal 2017, 09274184 Stadt Vilsbiburg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018).

Aufgrund der steigenden Geburten- und Zuzugszahlen in Vilsbiburg ist der dringende Bedarf nach weiteren Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen v.a. im Umfeld des neuen Baugebietes „Burger Feld“ gegeben.

Im Jahr 2017 wurde eine städtebauliche Machbarkeitsstudie durch die Stadt Vilsbiburg durchgeführt, wobei Entwurfsvorschläge von vier Architekturbüros eingereicht wurden. Die Entscheidung fiel am 27.11.2018. Eine ausführliche Alternativenprüfung wird im Umweltbericht in Kapitel 6 aufgezeigt.

■ **Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den **Möglichkeiten der Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Bereich der Kernstadt von Vilsbiburg sind nur noch wenige freie Bauflächen verfügbar. Diese liegen insbesondere im Baugebiet „Schachten II“ am nördlichen Stadtrand. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2015 am nordwestlichen Stadtrand das Allgemeine Wohngebiet „Burger Feld“ mit insgesamt 62 Parzellen ausgewiesen, um dem Wohnungsbedarf im Stadtgebiet nachzukommen. Durch diese Siedlungserweiterung wird der Nachfrage nach städtischem Wohnbauland im Bereich der Kernstadt Vilsbiburgs Rechnung getragen. Mit der „KITA Burger Feld“ wird einer wohnungsnahe, fußläufige Versorgung und dem gegebenen Bedarf an Betreuungsplätzen (Kindergarten und Kinderkrippe) zeitnah nachgekommen. Ein Alternativstandort im Stadtzentrum ist in der Diskussion im Jahr 2017 aufgrund der Kleinflächigkeit und dem damit verbundenen Ausschluss einer Erweiterungsmöglichkeit verworfen worden.

Die Stadt Vilsbiburg beabsichtigt die vorliegende Bauleitplanung, insbesondere im Hinblick auf den gegenwärtig sehr hohen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Stadtgebiet. Hierbei stützt sich die Stadt Vilsbiburg auf folgende Erwägungen:

- städtebaulich sinnvolles Konzept einer den Ortsrand achtenden öffentlichen Bebauung,
- Einbindung der baulichen Anlagen in ein geneigtes Gelände (Kuppenlage),
- grundsätzliche Eingeschossigkeit des Hauptbaukörpers,
- leistungsfähige Eingrünung und geschlossenes Erscheinungsbild am Ortseingang von Vilsbiburg.

3.2 Städtebauliches Konzept

■ Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB festgesetzt. Als zulässige Nutzungen sind hierbei Kindergarten, Kinderkrippe und Kinderhort definiert.

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen mittels Baugrenzen und einer Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Es ist ein gegliederter Gebäudekörper für drei Kindergarten- und zwei Kinderkrippen-Gruppen geplant. Das Baufenster ist mit 37 x 83 m bewusst großzügig gehalten um eine Erweiterung um zwei weitere Kindergartengruppen nach Westen hin zu ermöglichen.

Für den Baukörper ist ein Vollgeschoss als Höchstgrenze und ein **Pult- und/ oder Flachdach** als Gründach zulässig (vgl. Festsetzungen 2.1 und 0.1.2.1). Es sind **Dachneigungen von 4 bis 45°** definiert. Auf mindestens **60%** der Dachfläche ist **eine Dachbegrünung zwingend** herzustellen (vgl. textliche Festsetzung 0.1.2.1). Für die unbegrünter Dachflächen sind Metall- oder Blechdächer in gedeckten Farben vorgesehen (vgl. textliche Festsetzung 0.1.2.2).

Die Vorgaben zur Gebäudegestalt orientieren sich an den im Stadtgebiet Vilsbiburg üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und berücksichtigen die Lage am Siedlungsrand von Vilsbiburg. Die **zulässige Wandhöhe ist auf maximal 7,5 m** beschränkt (vgl. Planzeichen 15.1). Bezugshöhe ist dabei die Höhe in Meter über NN der Fahrbahnoberkante im Bereich der Einfahrt in die Seyboldsdorfer Straße.

■ Nebenanlagen bis zu 75 m³ umbauter Raum

Nebenanlagen (wie z.B. Schuppen, Spiel- oder Gerätehäuser) sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und außerhalb der Baugrenzen zulässig, hier jeweils mit bis zu 75 m³ umbautem Raum (vgl. textliche Festsetzung 0.1.3.1).

■ Einfriedung

Zur Einfriedung des Grundstücks sind beplanzter Maschendrahtzaun, Zaun mit Holzbeplankung oder Fassadenplatten zulässig. Gabionen und Sockel sind nicht zulässig.

Bezugshöhe für Einfriedungen ist die Oberkante des natürlichen Geländes. Einfriedungen dürfen max. mit einer Höhe von 2,0 m errichtet werden (vgl. textliche Festsetzung 0.1.4.1).

■ Geländeverlauf – Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf dem Grundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Niveaueausgleich des Baugrunds auf max. 1,50 m ab natürlichem Gelände beschränkt (vgl. Festsetzung 0.1.6.1). Bezugshöhe ist straßenseitig die Oberkante der Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des Geländes.

■ Regenwasserrückhaltung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und überwiegend auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in einen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür ist im Nordwesten eine flache Geländemulde als Retentionsraum zur Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen (vgl. Planzeichen 10.1 und textliche Festsetzung 0.1.5.1). Bei Bedarf werden weitere Rückhalteräume geschaffen, siehe Kapitel 4.3, Seite 9 unten). Es erfolgt ein Anschluss der Kindertagesstätte an den vorhandenen Regenwasserkanal des Baugebietes „Burger Feld“.

3.3. Grünordnung

■ Grünordnerische Konzeption – öffentliche Grünflächen –

Rahmengebende Festsetzungen zur Grünordnung gewährleisten eine Flexibilität in der Anordnung der Spielflächen. Im Südwesten werden großzügigere Grünflächen als Außenspielbereich gesichert. Dieser wird von Bewegungsflächen und Lehrpfaden in der Objektplanung zu den Außenanlagen konkretisiert. An der Südwestgrenze des Geltungsbereichs ist eine 4 m breite sog. „**Spielhecke**“ als dreireihige Gehölzpflanzung aus Heistern und Sträuchern im Dreiecksverband maximal 1,5 x 1,5 m oder enger vorgesehen. Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, vorzugsweise essbare Beerensträucher zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mind. 5 % Heistern anzulegen.

Innerhalb der Hecke sind maximal vier Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils 12 m² zulässig (vgl. Planzeichen 9.2 und textliche Festsetzung 2.3).

Zur Beschattung der Parkplatzfläche sind **vier Laubbäume** als Hochstamm 4xv, StU 20-25 zu pflanzen (vgl. Planzeichen 13.1).

Bei sämtlichen Gehölz-Pflanzungen sind weitestgehend heimischen **Laubgehölzen und essbaren Beerensträuchern** nach Artenliste (siehe textliche Festsetzungen 0.2.3) zu verwenden.

Die herzustellenden Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust entsprechend nach zu pflanzen (vgl. Festsetzung 0.2.1). Sollten Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.

■ Flächenversiegelung und Regenwasser

Die öffentlichen Straßenräume sind auf ein Mindestmaß begrenzt. Die Fahrbahnbreite der beiden Zufahrten beträgt jeweils 4 m und vergrößert sich im Bereich der Parkplatzfläche auf 6,5 m.

Sämtliche **Stellflächen** sind in **wasserdurchlässiger Bauweise** herzustellen, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen (vgl. Festsetzung 0.1.7.1).

3.4. Umweltprüfung

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Kapitel 6.2). Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und Gehölze im Umfeld ist dem Kapitel 3.1 und der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 als Anlage zu entnehmen.

■ Ausgleichsbedarf

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 5 das Fachgutachten zur **Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB**.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den Geltungsbereich ergibt sich nach der differenzierten Betrachtung nach Schutzgütern eine einheitliche Einstufung in **Kategorie I** (Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Gemeinbedarfsfläche geplant. Es sind Wandhöhen bis 7,50 m zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich mit maximal 0,6 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls mit max. 0,6. Es erfolgt daher die Zuordnung zu **Typ A** für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad, insbesondere in Zusammenschau mit den großflächigen Erschließungs- und Parkplatzflächen ist die Eingriffsschwere **Typ A** zuzuordnen. Die **Eingriffsfläche** entspricht hier dem Geltungsbereich abzüglich der öffentlichen Grünflächen. Somit ergibt sich eine Eingriffsfläche von **4.235 m²**.

Durch die Überlagerung von 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die **Kombination A I**. Hierfür ist folgende Faktor-Spanne angegeben: **A I: 0,3 – 0,6**. Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die Qualität der Planung und die Ausgleichbarkeit des Eingriffs berücksichtigt. Aufgrund der vielfältigen Vermeidungsmaßnahmen ist im vorliegenden Fall bei der **Kompensationsfaktor 0,35** gerechtfertigt. Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt unter Berücksichtigung der gegebenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (siehe Umweltbericht Kapitel 5.5), insbesondere die **Anlage einer 4 m breiten Hecke am Südrand**, die Pflanzung von **Großbäumen** und v. a. die **zwingende Dachbegrünung von mindestens 60% der Dachflächen**. Desweiteren wird als Vermeidungsmaßnahme im Bereich der Zufahrten zum Parkplatz **gezielt** auf den **Erhalt der Großbäume** in der Baum-Strauch-Hecke entlang der Seyboldsdorfer Straße geachtet. Daher ist beim Kompensationsfaktor ein Wert von 0,35, d. h. geringfügig über dem Mindestwert, angemessen.

Ohne Eingriff sind die öffentlichen Grünflächen im Süden und Nordwesten mit 3.938 m² zu werten. Zieht man vom Geltungsbereich mit 8.173 m² die Flächen ohne Eingriff ab, so ergibt sich eine Eingriffsfläche von **4.235 m²**.

Setzt man den Kompensationsfaktor mit 0,35 an, so errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von **1.482 m²** auf Bebauungsplanebene.

■ **Ausgleichsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, daher wird der Ausgleichsbedarf auf einer externen Ausgleichsfläche aus dem kommunalen Ökokonto der Stadt Vilsbiburg zugeordnet (998 m², siehe textlicher Hinweis 0.3.1.1). Diese befindet sich ca. 3,6 km nordöstlich in der Nachbargemeinde Gerzen, im Anschluss an bereits hergestellte Ausgleichsflächen auf der Fl.Nr. 10 Tfl., Gemarkung Lichtenhaag (gesamt 9.886 m², **Anerkennungsfaktor 1,5**). Hier wird auf dem Acker eine Magerwiese als extensiv genutztes Grünland (G 214) entwickelt und Obstbaum-Hochstämme gepflanzt. Die **Entwicklungsdauer** beträgt **20 Jahre**.

Die Herstellung erfolgt mittels Heusaat bzw. Heudrusch auf der nochmals umzubrechenden Fläche. Spenderflächen für artenreiche Magerwiesen werden aus dem südlichen Landkreis herangezogen. Als Pflegemaßnahmen ist eine ein- bis zweimalige Mahd, nicht vor Ende Juni zu gewährleisten. Hierbei ist die Abfuhr des Mähguts sicherzustellen. Eine Düngung und ein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Als Anlage zum Umweltbericht ist ein detailliertes **Ausgleichskonzept im Maßstab 1 : 1.000** beigelegt, in dem Herstellungs- und Pflegemaßnahmen (s. o.) im Detail festgelegt sind.

■ **Umweltauswirkungen**

Im Umweltbericht wird in Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

„Die **wesentlichen Auswirkungen** (...) liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse und die Bodennutzung / überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit). Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als **hoch negativ** zu werten, ebenso das Schutzgut **Fläche**. Alle **sonstigen Schutzgüter** sind von der Bauleitplanung nur durch **gering negative** Auswirkungen betroffen. (...) **Auswirkungen auf die Biodiversität** sind **nicht** zu erwarten. (...)

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (Seyboldsdorfer Straße bzw. Kreisstraße LA 2), die 110 kV-Freileitung, die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld, v. a. durch Lärm und weitere Immissionen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Festsetzungen im **Bebauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“**, Stadt Vilsbiburg, **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Der Bauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“, Stadt Vilsbiburg, wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.

- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“, Stadt Vilsbiburg, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.“

4. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

4.1 Verkehr

Die örtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Seyboldsdorfer Straße (= Kreisstraße LA 2) zum Stadtkern von Vilsbiburg im Süden und nach Seyboldsdorf bzw. zur Staatsstraße St 2054 im Norden. Das Planungsgebiet wird von Osten über zwei neu geplante 4 m Zufahrten zum Parkplatz von der Seyboldsdorfer Straße erschlossen. Zu diesem Zweck werden zwei Verrohrungen des bestehenden Grabenlaufes entlang der Kreisstraße LA 2 erforderlich.

Es werden insgesamt 44 Stellplätze festgesetzt, wovon 10 Stellplätze für die langfristige Erweiterung auf fünf Kindergartengruppen vorgesehen sind (vgl. Kapitel 3.2).

4.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich und sein näheres Umfeld liegen weder in einem Wasserschutzgebiet, noch in einem Überschwemmungsgebiet. Die Grundwasserhöhengleichen liegen nach der hydrogeologischen Karte von Bayern M 1: 100.000) um 436 müNN. Bei einer mittleren Geländehöhe von 462 bis 466 müNN ergibt sich somit ein ausreichender Grundwasserflurabstand von 26 – 30 m.

In ca. 200 m im Süden beginnt der wassersensible Bereich des Rettenbachs (Gewässer 3. Ordnung). Der Bachlauf selbst fließt in ca. 450 m im Südwesten.

■ Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser

Von keiner konkreten Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser ist nicht auszugehen, da aufgrund der Topographie (Kuppenlage) nahezu kein Außeneinzugsgebiet besteht.

Es ist potentiell geringfügig ein Oberflächenabfluss von den westseitig liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erwarten. Hier ist im Zuge der **Auffüllungen im Umfeld des Hauptbaukörpers (vgl. textliche Festsetzung 0.1.1.3)** davon auszugehen, dass dadurch ein **ausreichendes Gegengefälle** entsteht. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Ein entsprechender Nachweis ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Vilsbiburg gewährleistet. In den südlich verlaufenden Feldweg wurde im Zuge der Ausweisung des Baugebietes „Burger Feld“ die bestehende Wasserleitung verlegt.

■ Abwasserbeseitigung

Das zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwasser wird getrennt abgeleitet und entsorgt. Es ist hierzu ein Anschluss an das Trennsystem des Baugebietes „Burger Feld“ vorgesehen (siehe unten).

■ Löschwasserversorgung

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen, erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung mit der Stadt Vilsbiburg und der zuständigen Feuerwehr. Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Grundstück über entsprechende Löschwassertanks im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

■ **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und überwiegend auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in einen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür ist neben der auf 60 % der Dachflächen festgesetzten Dachbegrünung (vgl. textliche Festsetzung 0.1.2.1) im Norden eine flache Geländemulde als Retentionsraum zur Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen. Zudem ist eine zusätzliche Rückhaltung über ein Rigolen- oder Zisternensystem unter der Parkplatzfläche angedacht. Ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz des Baugebietes „Burger Feld“ ist geplant. Das gesammelte Niederschlagswasser der „KITA Burger Feld“ und des Baugebietes „Burger Feld“ wird gedrosselt in den Rettenbach eigeleitet. Die detaillierten Darstellungen und Beschreibungen der hydraulischen und wasserrechtlichen Erfordernisse sind in einem separaten Wasserrechtsverfahren zu bearbeiten.

■ **Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

■ **Elektrizität**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Vilsbiburg und kann als gesichert betrachtet werden. Es ist ein Anschluss an das Baugebiet „Burger Feld“ mit der dort vorhandenen Trafostation und Blockheizkraftwerk vorgesehen.

■ **Telekommunikation**

Zur Telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches sind die bestehenden Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG der angrenzenden Siedlungsgebiete zu nutzen. Das Telefon- und Kabelnetz der Telekom AG wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ergänzt. Eine Erschließung der Kindertagesstätte Burger Feld mit Glasfaser durch die Stadtwerke Vilsbiburg ist möglich.

4.4 Immissionsschutz

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall steht das Kindeswohl im Vordergrund. Durch die im Osten bzw. Südwesten angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete sind **keine Konflikte zu erwarten.**

Emissionen könnten durch zwei Faktoren in der näheren Umgebung entstehen, zum einen durch die Verkehrsbelastung auf der Seyboldsdorfer Straße (= Kreisstraße LA 2). Hierbei sind v. a. An- und Abfahrten vom Kreisverkehr zu nennen und der durch den Betrieb der Kindertagesstätte entstehende Hol- und Bringverkehr, v. a. in Stoßzeiten morgens und mittags.

Zum anderen ist durch die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld, v. a. im Norden, eine gewisse Beeinträchtigung nicht vollständig auszuschließen. Hier sind neben Lärm auch randliche Staub- und Geruchsbelastungen im üblichen Umfang einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten.

Die Stadt Vilsbiburg ist sich der besonderen Gewichtung des Immissionsschutzes, hier der Verkehrsbelastung auf der Seyboldsdorfer Straße, bewusst. Hierzu wurden im letzten Jahr Verkehrszählungen durchgeführt. Die Situierung des Gebäudes (Baugrenze) mit über 14 m Abstand zum Fahrbahnrand trägt diesem Gesichtspunkt Rechnung. Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass die Kindertagesstätte als Passivhaus errichtet wird. Alle Aufenthalts- und Ruheräume werden mit einer kontrollierten Lüftungsanlage ausgestattet, die gewährleistet, dass auch ohne eine Fensterlüftung ein ausreichender Luftwechsel stattfinden kann.

Die vorliegende Lärmprognoseberechnung des Büros hoock farny ingenieure vom 14.05.2014 für das unmittelbar angrenzende Baugebiet „WA Burger Feld“ dienen der Stadt Vilsbiburg dabei als Grundlage für diese Einschätzung. Die Ergebnisse der Lärmprognoseberechnung wurden auf das Planungsgebiet der Kindertagesstätte übertragen. Hierzu erfolgte auch eine nochmalige Rücksprache mit dem Landratsamt Landshut, untere Immissionsschutzbehörde, am 12.09.2018.

Eine Absicherung erfolgt mittels textlichem Hinweis 0.3.6.1: „Die schalltechnische Verträglichkeit in Bezug auf die Nähe zur Seyboldsdorfer Straße ist durch ein Schalltechnisches Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hiervon ist abzusehen, wenn durch eine kontrollierte Lüftungsanlage in Verbindung mit ausreichend schallgedämmten Fenstern und Außentüren eine Ausbildung entspre-

chend passiver Schallschutzmaßnahmen gegeben ist. Der Betrieb dieser Anlagen muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn dadurch nachweislich die schallschutztechnischen Anforderungen für schutzwürdige Innenräume eingehalten werden.“

4.5 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

4.6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Rund **500 m nordöstlich** befindet sich das am nächsten liegende Bodendenkmal, eine „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Nr. D-2-7540-0110). Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt **Bodendenkmäler** befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Hierbei ist die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nachstehend aufgeführte **Baudenkmäler und Ensembles** sind in großer Entfernung innerhalb des Stadtgebietes vorhanden. **Sichtbezüge** auf den Kirchturm St. Johann, der Ortskirche von Seyboldsdorf bestehen nach Ortseisicht am 12.02.2018 nur an wenigen, vereinzelt Stellen und sind nicht augenfällig bzw. prägend“. Weitere Sichtbezüge in Richtung der Altstadt Vilsbiburg bestehen nicht. Es ist somit davon auszugehen, dass aus dem geplanten Planungsgebiet „KITA Burger Feld“ keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge auf die unten genannten Baudenkmäler resultieren.“

Altstadt Vilsbiburg (E-2-74-184-1) in 1 km Abstand:

Das Ensemble umfasst die in der zweiten Hälfte des 13. Jh. von den Wittelsbachern planmäßig begründete Marktanlage Vilsbiburg in den Grenzen ihrer ehemaligen Ringbefestigung.

Die meist dreigeschossigen Bürgerhäuser am Stadtplatz besitzen vielfach noch mittelalterliche und barocke Bausubstanz, ihre Fassaden wurden jedoch zwischen 1880 und 1914 bis auf drei Ausnahmen alle erneuert. Die beherrschende Baugruppe der Kernstadt bildet das spätgotische Obere Tor am westlichen Kopf der Anlage, dem sich das Spitalgebäude von 1476 mit der zu Beginn des 15. Jh. errichteten Spitalkirche und ihrem schlanken Turm zugesellen.

Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (D-2-74-184-7) in 1 km Abstand:

Hallenkirche der Landshuter Bauschule, Blankziegelbau mit Westturm, Chor nach 1404 begonnen und 1437 geweiht, Turm und Mittelschiffgewölbe wohl gegen 1500, Turmoberteil 1677, Ende des 17. Jh. Barockisierung, der Turm erhält eine Zwiebelhaube, zwischen 1850 und 1869 Regotisierung von Bau und Ausstattung, Gliederung durch gestaffelte und getreppte Strebebögen, am Chor Dachfries mit gemaltem Maßwerk; mit Ausstattung; Ummauerung des Alten Friedhofs, um die Pfarrkirche gelegen, 17. Jh., teilweise erneuert; Neuer Friedhof mit Ummauerung, 19. Jh., mit seitlich überdeckten Arkadengängen und Grabdenkmälern des 19. Jh., mit Friedhofskreuz, Gusseisen über Granitsockel, 1875.

Kath. Wallfahrtskirche Maria Hilf (D-2-74-184-13) in 2 km Abstand:

neuromanische Basilika, 1832-36, Seitenschiffe 1870, Freitreppe und Terrasse 1874, Errichtung der Chorseitentürme 1880/85, Erweiterung der Kirche nach Westen 1897/98, umfassende Renovierung und

Umbau der Treppenanlage, mit Lisenen- und Putzgliederung, Türme mit Geschossgliederung und Spitzhelm; mit Ausstattung.

Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist und Johann Evangelist (D-2-74-184-103) in 2,3 km Abstand: Saalkirche mit angebautem Seitenschiff und Westturm, spätgotische Anlage der 2. Hälfte 15. Jh., die um 1500 erbaute nordseitige Liebfrauenkapelle später als Seitenschiff angeschlossen, Turmerhöhung und Spitzhelm 1865, Erweiterung des Langhauses 1903-12, Gliederung durch Strebepfeiler und Dachfries am Chor, Westturm mit Geschossgliederung, Blendbögen, Achteckaufsatz und Spitzhelm; mit Ausstattung; Lourdeskapelle, Ziegelbau mit Satteldach, 19. Jh.; Friedhofsmauer, Ziegelstein, weitgehend 19. Jh. mit älteren Fragmenten.

Ehem. Seyboldstorffsches Hofmarksschloss (D-2-74-184-104) in 2,3 km Abstand: Vierflügelanlage des späten 18. Jh., Ausbau der Anlage 1868, zweigeschossige, weitgehend ungegliederte Gebäude, an der Westfassade Portal mit Pilastergliederung, mit Schlosskapelle und Ausstattung, ab 1951 Magdalenerinnenkloster, jetzt Privatbesitz.

5. Nachrichtliche Übernahmen

■ Anbaufreie Zone und Sichtdreiecke

Nach Rücksprache der Stadtverwaltung mit der Tiefbauabteilung des Landratsamtes am 18.06.2018 wurde festgelegt, dass beim Bebauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“ die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße LA 2 von 15 m auf 14 m reduziert werden kann (siehe Planzeichen 15.5).

Die Anbauverbotszone betrifft nur die Gebäude. Der geplante Parkplatz kann in der Anbauverbotszone angeordnet werden. Hierbei ist auf die Einhaltung der Sichtdreiecke zu achten. Diese werden mit Planzeichen 15.6 nachgewiesen.

■ Leitungstrassen im Umfeld des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans verlaufen keine Leitungstrassen.

Rund **250 m nordwestlich** des Geltungsbereichs verläuft eine **110kV-Freileitung der E.ON Bamberg** mit begleitendem Erdkabel von Südwest nach Nordosten. Diese ist aufgrund der Entfernung nicht mehr auf den Plänen ersichtlich. Weiterhin ist rund 1,3 km nordöstlich des Geltungsbereichs verläuft eine zweite Hochspannungs-Freileitung. Für die 220-kV-Freileitung ist ein Planfeststellungsverfahren für einen Ausbau zu einer 380-kV-Höchstspannungs-Freileitung in Aufstellung.

Der Einwirkungsbereich der Anlagen beträgt jeweils einen an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifen mit einer Breite von 10 m. Auf Grund der Entfernung von mehr als 250 m werden die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 14.08.2013 (Verordnung über elektromagnetische Felder-26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und-magnetische Flußdichte sicher eingehalten.

Die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder bzw. zur Elektromagnetischen Umweltverträglichkeit – EMVU. Die Verordnung bezieht sich auf Strom-Leitungstrassen (v.a. Mittel- und Hochspannung), welche im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "KITA Burger Feld" nicht gegeben sind.

■ Leitungstrassen die externe Ausgleichsfläche betreffend

Die bereits bestehende externe Ausgleichsfläche aus dem kommunalen Ökokonto der Stadt Vilsbiburg in der Nachbargemeinde Gerzen, Fl.Nr. 10 Tfl., Gemarkung Lichtenhaag wird von einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung von Südwest nach Nordost überspannt. In diesem Bereich samt den zugehörigen Schutzzonen sind keine Obstbaum-Pflanzungen, Bau- oder Erdarbeiten mehr erforderlich bzw. vorgesehen. Die nachstehenden Hinweise erübrigen sich somit.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung sind nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m zulässig, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Bei allen Erdbewegungen im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach DIN VDE 0210/5.2005 erforderliche Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standsicherheit der Maste durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein.

Es ist zu beachten, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden (vgl. Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen).

6. Flächenbilanz

Festsetzung	Fläche in m²	in % des Geltungsbereichs
Umgriff der im Plan festgesetzten Baugrenze	2.946	36,0
öffentliche Erschließungsfläche (Vorplatz mit Nebenanlage, Parkplatz und Zufahrt)	1.289	15,8
öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Kinder-Tagesstätte davon 179 m ² kleinflächig am Parkplatz davon 498 m ² Spielhecke am Südwestrand davon 3.243 m ² Wiesenflächen, Rasen, Pflanzflächen, Sandbereiche und punktuelle Gehölzpflanzungen	3.938	48,2
Geltungsbereich gesamt	8.173	100,0

7. Voraussichtliche Kosten

7.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Die Anschlusskosten werden nach der gültigen Wassersatzung berechnet.

7.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten werden nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Vilsbiburg berechnet.

7.3 Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Stadt Vilsbiburg berücksichtigt.

Landshut, den 17. September 2018

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar.2011 (GVBl, S. 82), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82)

■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.4

0.2.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Laubbäume **raumwirksame Einzelbäume** in den öffentlichen Grünflächen

Pflanzqualität: H 4 x verpflanzt, StU 20-25
(siehe Planzeichen 13.1, lagegenau festgesetzt)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne
Pyrus communis	Birne in Sorten
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Klein- und Obstbäume **Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18** in den Grünflächen

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn (Sorte)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne
Pyrus communis	Birne in Sorten
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Apfel in Sorten:
Danziger Kantapfel
Fromms Goldrenette
Gehrsers Rambour
Gravensteiner
Jakob Fischer
Landsberger Renette
Maunzen

Birnen in Sorten:
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
William Christbirne

Zwetschgen in Sorten:
Hauszwetschge
Nancymirabelle

Kirschen in Sorten:
Süßkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche
Süßkirsche Große schwarze Knorpelkirsche
Sauerkirsche Ludwigs Frühe

weitere Obstbäume
Quitte Konstantinopeler Apfelquitte
Speierling Sorbus domestica
Walnuss Juglans regia

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Kerria japonica
Philadelphus coronaria
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Salix fragilis
Salix purpurea

Pflanzqualität: verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe

Kornelkirsche
Blut-Hartriegel
Haselnuß
Ranunkelstrauch
Europäischer Pfeifenstrauch
Hunds-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Sal-Weide
Bruch-Weide
Purpur-Weide

Heckenpflanzungen

Pflanzqualität:

Beerensträucher in Sorten

Mespilus germanica
Morus alba
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rubus ideaus
Rubus fruticosus

zur Einfriedung (geplante Spielhecke am Südwestrand)
(siehe Planzeichen 9.2, lagegenau festgesetzt)

verpflanzte Heister, verpflanzte Sträucher und Heckenpflanzen

Gemeine Mispel
Weißer Maulbeere
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Himbeere
Brombeere

Acer campestre
Carpinus betulus

Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Philadelphus coronaries
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Salix fragilis
Salix purpurea
Syringa vulgaris

Kornelkirsche
Blut-Hartriegel
Haselnuss
Europäischer Pfeifenstrauch
Hunds-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Sal-Weide
Bruch-Weide
Purpur-Weide
Gewöhnlicher Flieder